



Waardebepaling met LCC-methodiek

S&G en partners

S&G en partners heeft een betere methode voor waardebe-
paling ontwikkeld. Deze gaat uit van de technische bestanden
met een beschrijving van de assets; databases die gebruikt
worden in Computerized Maintenance Management systemen
of geografische informatiesystemen.

**S&G en partners
Asset Management**

Bijsterhuizen 1160b
6546 AS NIJMGEN

Telefoon: (02)650006
Fax: (024)6424151
E-mail: info@sg-partners.nl



De meest gangbare manier om de waarde van een onderneming te bepalen bestaat uit het vaststellen van de te verwachten cash flow over de komende jaren en deze constant te maken. Meestal gaat het dan om een periode van een vijf tot tien jaren.

Bij het vaststellen van de te verwachten cash flow wordt uitgegaan van op korte termijn o.a. de begrotingen, investerings- en commerciële plannen en dergelijke. Vaak is er voor enkele jaren (bijvoorbeeld de eerstkomende twee jaren) een goed beeld, maar wordt daarna wordt er vaak een inschatting gemaakt op basis van de voorafgaande jaren.

Maar wat als er sprake is van zeer cyclische kostenpatronen. Dan zijn deze inschattingen niet correct en dan is de waarde aldus bepaald niet correct.

En wat als de financiële gegevens, en met name die betrekking hebben op assets, niet correct zijn door de wijze van activeren in het verleden en door de relatief korte afschrijftermijnen. Bij veel bedrijven zijn de boekwaarde en de afschrijvingen veel te laag, waardoor de financiële winst weer te hoog uitkomt.

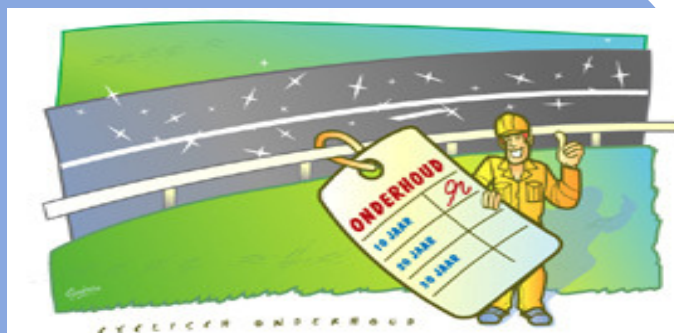
S&G en partners heeft daarom een betere methodiek van waardebepaling ontwikkeld. Deze gaat uit van de technische bestanden met een beschrijving van de assets. Het gaat hier over databases die gebruikt worden in Computerized Maintenance Management systemen, of in geografische informatiesystemen. Deze bestanden worden gecompleteerd, verrijkt met gegevens en vervolgens worden vervangingswaarde vastgesteld en gecontroleerd aan de hand van de realisatie uit de afgelopen perioden.

Op basis van deze vervangingswaarden worden de initiële investeringen één-op-één berekend. Ook wordt onderzoek gedaan naar de levensduur van de assets. Hiertoe worden o.a. kwantitatieve onderhoudsanalyses uitgevoerd. Deze geven een goed beeld van de bedrijfseconomische levensduur, maar geven ook een goed beeld van de te verwachten stijging van onderhoud, storingen en productieverlies.

Voor de bepaling van de inkomsten wordt dan uitgegaan van de verwachtingen van de cliënt. Omdat deze erg specifiek zijn per branche en bedrijf heeft S&G hiervoor geen oplossingen.

Op basis van deze twee gegevens wordt de toekomstige cash flow berekend, niet over vijf of tien jaar, maar over een veel langere periode, bijvoorbeeld over een life cycle. Het effect van cyclische kostenpatronen en de daarbij behorende uitgaven worden dan meegenomen in de waarde. Naast de waardebepaling worden ook o.a. de vervangingsinvesteringen en de financieringsbehoefte weergegeven en kentallen zoals paybackperiode, irr, roi, fiscale effecten en dergelijke.

Een bijeffect van de kwantitatieve onderhoudsanalyse is dat er naast de waarde op basis van het huidige beleid ook inzichten ontstaan over de eventuele kotenbesparingen op het gebied van vervangingsinvesteringen en het onderhoud zelf.



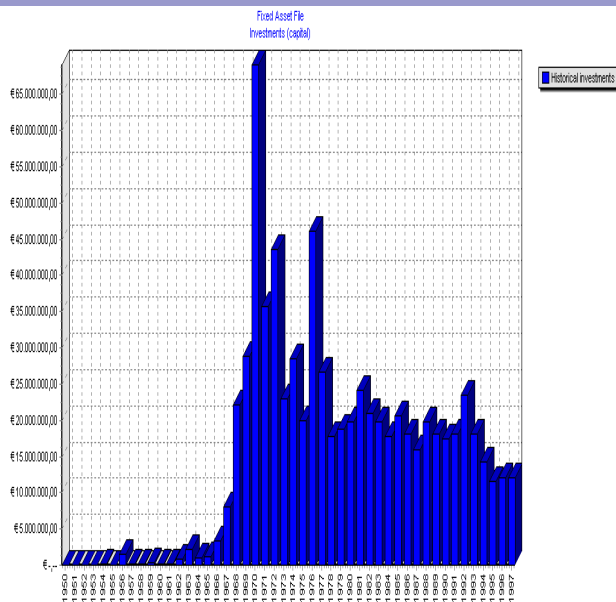
Naast een waardebepaling op basis van cash flow, kan de waarde ook berekend worden op basis van verwachte restlevensduur. Deze berekeningen zijn zinvol toe te passen bij (semi)overheidsbedrijven, waarbij de inkomsten niet door een marktwerking bepaald kunnen worden.

Uiteraard is er dan ook nog de boekwaarde die bij de financiële verslaglegging gebruikt wordt om de waarde te bepalen. In de software van S&G zijn er zeer geavanceerde mogelijkheden om alternatieve afschrijfmethodeken toe te passen.

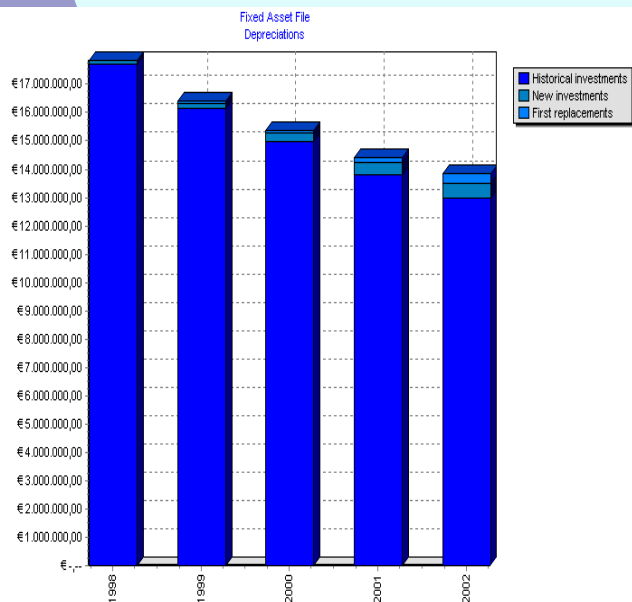


Voorbeeld waardebeoordeling van een bedrijf met sterk cyclische kosten

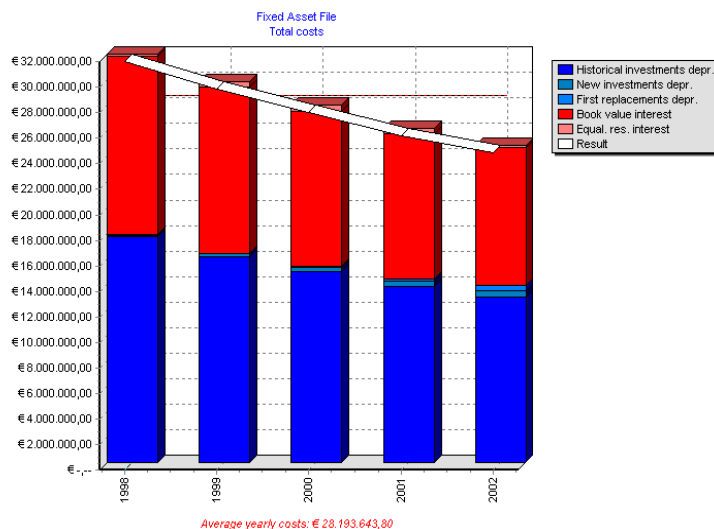
De investeringen van ons volgende demobedrijf zijn als volgt geweest:



Bij ongewijzigd beleid, uitgaande van 100% financiering zijn de kosten in de komende jaren: Afschrijvingen:



Afschrijvingen en rente:



De te verwachten opbrengsten zijn jaarlijks € 35.000.000

De waarde is dan als volgt:

- De NCW van de toekomstige afschrijvingen;
- De NCW van de toekomstige winst, gelimiteerd naar bijvoorbeeld 5 jaar.

Op de volgende pagina zijn is dit in de vorm van een tabel weergegeven.



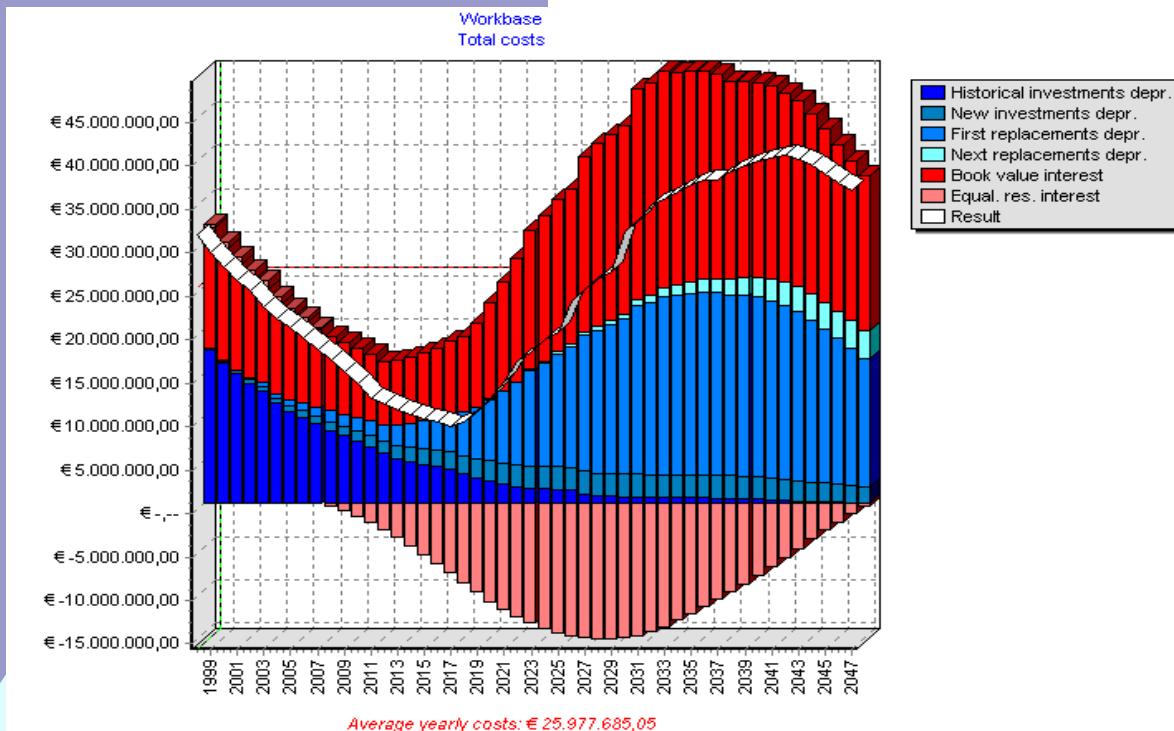
Waardebepaling S&G en partners

jaar	Afschrijvingen verleden		Winst		NCW
1999	17.719.332,08	1,00	17.719.332,08	2.924.769,69	2.924.769,69
2000	16.134.946,68	1,07	15.079.389,42	4.959.616,49	4.635.155,60
2001	14.961.040,55	1,14	13.067.552,23	6.596.559,65	5.761.690,67
2002	13.808.018,38	1,23	11.271.456,09	9.315.972,35	7.604.608,45
2003	12.961.726,28	1,31	9.888.438,92	11.184.655,70	8.532.720,28
2004	11.475.848,84	1,40	8.182.121,62		
2005	10.486.039,65	1,50	6.987.290,98		
2006	9.897.609,37	1,61	6.163.733,68		
2007	9.095.282,46	1,72	5.293.537,20		
2008	8.383.376,17	1,84	4.560.001,18		
2009	7.740.513,34	1,97	3.934.884,48		
2010	7.081.893,65	2,10	3.364.556,66		
2011	6.405.939,20	2,25	2.844.313,61		
2012	5.741.337,36	2,41	2.382.450,89		
2013	5.141.988,75	2,58	1.994.151,89		
2014	4.771.737,39	2,76	1.729.497,22		
2015	4.489.050,30	2,95	1.520.596,65		
2016	4.203.933,99	3,16	1.330.857,84		
2017	3.910.361,42	3,38	1.156.934,84		
2018	3.375.413,41	3,62	933.329,94		
2019	2.945.470,78	3,87	761.165,62		
2020	2.600.801,11	4,14	628.127,50		
2021	2.230.689,61	4,43	503.496,01		
2022	1.852.678,15	4,74	390.816,68		
2023	1.677.557,99	5,07	330.724,89		
2024	1.635.434,18	5,43	301.327,40		
2025	1.565.563,71	5,81	269.583,02		
2026	1.521.607,07	6,21	244.872,78		
2027	1.052.421,66	6,65	158.286,55		
2028	842.604,20	7,11	118.438,82		
2029	805.761,10	7,61	105.850,51		
2030	768.368,07	8,15	94.334,86		
2031	723.351,02	8,72	82.998,11		
2032	684.650,94	9,33	73.418,34		
2033	666.540,13	9,98	66.800,21		
2034	645.629,25	10,68	60.471,53		
2035	635.069,72	11,42	55.591,12		
2036	607.262,62	12,22	49.679,45		
2037	590.632,68	13,08	45.157,92		
2038	565.109,25	13,99	40.379,89		
2039	509.440,71	14,97	34.020,64		
2040	442.511,36	16,02	27.617,83		
2041	356.105,12	17,14	20.771,10		
2042	296.687,77	18,34	16.173,25		
2043	215.246,69	19,63	10.966,05		
2044	165.051,61	21,00	7.858,68		
2045	135.327,73	22,47	6.021,89		
2046	112.310,65	24,05	4.670,72		
2047	87.930,92	25,73	3.417,59		
2048	0,00	27,53	0,00		
NCW afschrijvingen			123.917.466,39		
Ncw winst 5 jaar					29.458.944,69
Totale waarde					153.376.411,08

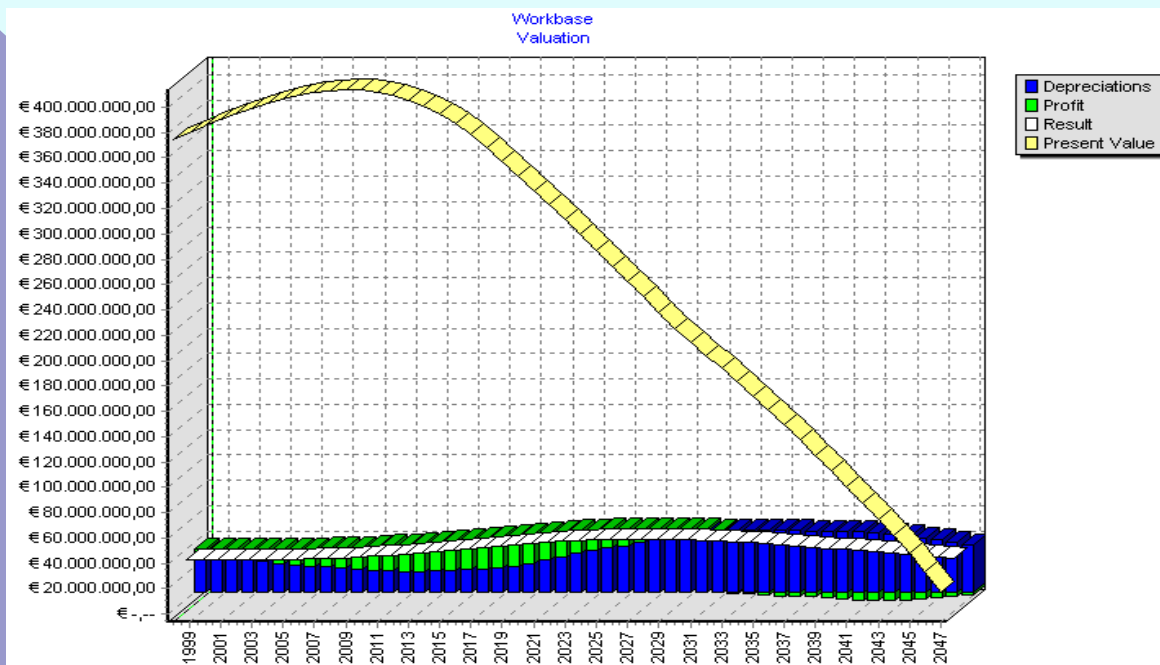
De boekwaarde per 31-12-1998 van deze onderneming is echter €295.056.800.

Waardebepaling S&G en partners

Wordt er met een LCC blik naar de waarde van de onderneming gekeken dan wordt over een totale cyclus gekeken. De kostenontwikkeling is dan als volgt:



De kosten dalen in eerste instantie om dan na verloop weer te gaan stijgen. Indien uitgegaan wordt van hetzelfde inkomen is de NCW waarde van de onderneming: €374.289.350.



De onderneming maakt nog winst tot 2032 op basis van deze aangenomen cijfers. Het kan ook zo zijn dat door een stijging van de kapitaallasten de waarde juist een stuk lager wordt. Of zelfs negatief is als er verplichtingen tegenover staan om te vervangen. Het inzicht in de LCC-grafiek geeft ook een goed beeld wat een ideaal moment zou zijn om te verkopen of te kopen! Als de koper/verkoper tenminste uitgaat van de traditionele manier van waardeberekening.

In bovenstaand voorbeeld is nog zonder inflatie en indiceringen gewerkt. Hiermee te spelen geeft aanvullende interessante inzichten.



S&G en partners is een adviesbureau, gespecialiseerd in Asset Management. Het diensten- en productenpakket omvat trainingen, adviezen en speciaal ontworpen software. De trainingen zijn beschikbaar als interactieve workshops én als multimedia cursussen.

Het uitgangspunt van S&G en partners is dat advies op dit gebied samen moet gaan met het ter beschikking stellen van bruikbare gereedschappen en praktische training voor de klant.

De volgende softwaregereedschappen zijn door S&G ontwikkeld:

LCC-AM/QM: Life Cycle Costing: Asset Management/Quantitative Maintenance;

LCC-Lite: Life Cycle Costing: kosten-baten analyses;

LCC-ANT: Conversietool.

Klantengroepen

Energiebedrijven, chemische bedrijven, ingenieursbureaus, bouwbedrijven, woningbouwverenigingen, luchthavens, spoorwegondernemingen, hogescholen, diverse hogere en lagere overheden en banken.

S&G en partners

Asset Management Consultants BV

Website: www.sg-partners.nl

Bijsterhuizen 1160b

6546 AS NIJMEGEN

Nederland

tel. +31 (0)24 6450006

fax +31 (0)24 6424151

